

Stadt Wächtersbach

**Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wächtersbach
für einen Teilbereich des Bebauungsplans „Südlich Langenselbolder Weg“**

Planstand: Juli 2024

Vorentwurf

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin und Stadtplanerin AKH, Eva Lorenz M.A.

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	6
2	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	6
2.1.1	Umweltprüfung und Umweltbericht.....	6
2.1.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	7
2.1.3	Schutzgebiete	9
3	Immissionsschutz.....	9
4	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	10
4.1	Trinkwasserschutzgebiet.....	10
4.2	Heilquellenschutzgebiet	10
4.3	Überschwemmungsgebiete.....	10
4.4	Oberirdische Gewässer / Quellen	10
5	Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten	10
6	Verfahrensstand.....	11

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die bauliche Entwicklung von Wächtersbach zeigt eine Kombination aus historischer und moderner Architektur. Die Altstadt ist geprägt von gut erhaltenen Fachwerkhäusern und historischen Gebäuden, während entlang der Stadtränder neue Wohn- und Gewerbegebiete entstanden sind, um dem Bevölkerungswachstum gerecht zu werden. Moderne Wohnsiedlungen und Gewerbeparks sowie die Messe spiegeln die städtebauliche Entwicklung der letzten Jahrzehnte wider, wobei der Fokus auf mittelständischen Unternehmen liegt, insbesondere in den Bereichen Metallverarbeitung und Maschinenbau. Diese städtebauliche Mischung trägt zur Vielfalt und Dynamik von Wächtersbach bei.

Die Stadt Wächtersbach beabsichtigt die Entwicklung des Wohn- und Gewerbegebiets "Südlich des Langenselbolder Wegs". Das Plangebiet befindet sich westlich der namensgebenden Straße und hat eine Größe von insgesamt rd. 8,8 ha.

Planziel des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines Wohngebiets i.S. § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO), eines Mischgebiets i.S. § 6 BauNVO und eines (eingeschränkten) Gewerbegebiets i.S. § 8 BauNVO. Die Vorgaben des § 50 BImSchG (Trennungsgrundsatz) sind hierbei angemessen zu berücksichtigen.

Abb. 1: Luftbild



Quelle: Stadt Wächtersbach, Eigene Darstellung, 2024

— Abgrenzung Änderung FNP

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept umfasst weitere Flächen in Richtung Osten, um den Übergangsbereich zwischen der bestehenden und geplanten Bebauung und der Messe zu gestalten und neu zu ordnen. Zur Ausweisung gelangen sollen hierbei insbesondere Mischgebiet i.S. § 6 BauNVO sowie ein Gewerbegebiet mit Einschränkungen (GEe) i.S. § 8 BauNVO. Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad auch im Mischgebiet zulässig sind. Bereitgestellt werden soll eine rd. 8.000 m² umfassende Fläche für den städtischen Bauhof.

Weiterhin wird eine Freihaltetrasse für die Herstellung einer Anbindung an den Kreisverkehr, bzw. an die Main-Kinzig-Straße vorgesehen. Die genaue Lage der Anbindung wird im weiteren Verfahren festgelegt. Der Bereich wird nach wie vor als SO Messe festgesetzt, es liegt jedoch ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht darauf. Dieser Bereich wird sich zum Bebauungsplan-Entwurf hin, nachdem eine Erschließungsplanung vorliegt, deutlich verkleinern und voraussichtlich als Verkehrsfläche festgesetzt werden.

Für die hiermit vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans ist dies ohne Bedeutung und wird daher nicht mit in den räumlichen Geltungsbereich der Änderung einbezogen.

Der wirksame **Flächennutzungsplan der Stadt Wächtersbach (1999)** stellt für diesen Bereich Gewerbegebiet „G“ dar. Zur Umsetzung der Planung in deren Mittelpunkt eines vielseitigen und attraktiven neuen Stadtquartiers wird jedoch auf der Ebene der nachfolgenden Bauleitplanung ein Urbanes Gebiet i.S. § 6a BauNVO und auf der Ebene der Flächennutzungsplanung eine Mischbaufläche „M“ angestrebt.

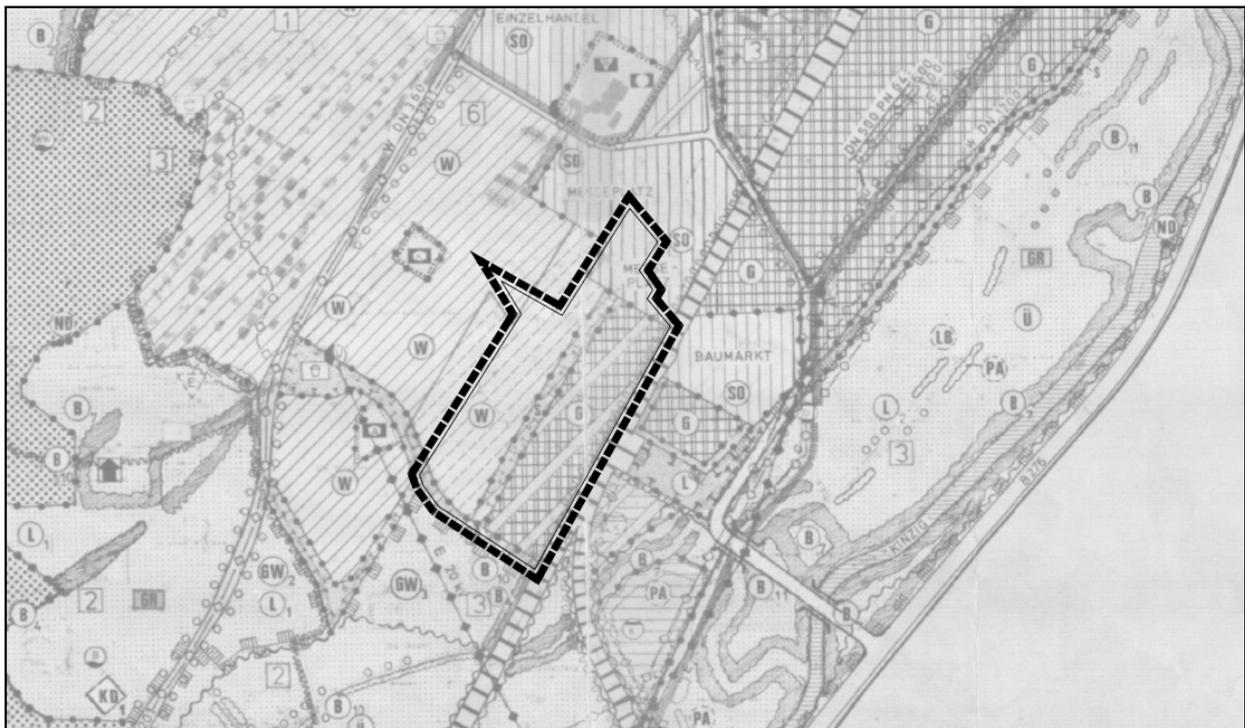
Der **Flächennutzungsplan der Stadt Wächtersbach von 1999** stellt das Gebiet als Baufläche für Wohnbau (W) und Gewerbe (G), Sondergebiet (S) sowie für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft dar. Hierunter findet sich im Süden eine für potenziellen Ausgleich dargestellte Fläche (PA) entlang des Mittbaches, sowie von Süd nach Nord verlaufend ein als Schutzgrün (S) dargestellter Streifen.

Der Bebauungsplan ist insofern grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, dieser stimmt aber hinsichtlich der Aufteilung der dargestellten Flächen nicht mehr mit den aktuellen Planungen überein, zumal weitere Bereiche in östlicher Richtung hinzugenommen werden.

Der Flächennutzungsplan bedarf insofern einer Änderung. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans.

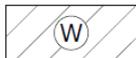
Planziele der Änderung des Flächennutzungsplans sind die Modifikation des Zuschnitts der Wohnbaufläche (W), der Gewerblichen Baufläche (G), der Darstellung einer Mischbaufläche (M) zu Lasten von Teilen der Sonderbaufläche (S) sowie auf der Ebene des Flächennutzungsplans der Verzicht auf das „Schutzgrün“. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft im Süden des räumlichen Geltungsbereichs werden unverändert übernommen.

Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wächtersbach



genordet, ohne Maßstab

Planzeichen: Darstellung alt



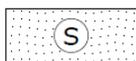
Wohnbaufläche



Gewerbliche Baufläche



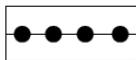
Sondergebiet
hier: Messeplatz



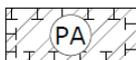
Grünflächen
hier: Schutzgrün



Flächen mit Wasserrechtliche Festsetzungen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Flächen für Maßnahmen
hier: potentielle Ausgleichsflächen

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des FNP wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 23.05.2024 gefasst (§ 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)).

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt zwischen der Bahnlinie und der bestehenden Wohnbebauung. Im Norden grenzt die Fläche an das Festplatzgelände.

Im Einzelnen grenzen an:

- Norden: Messe Wächtersbach, Main-Kinzig-Straße,
- Nordwesten: Wohnbebauung
- Süden: landwirtschaftliche Flächen
- Osten: Eisenbahnstrecke, sowie anschließend Gewerbe,

Im Umgriff des so begrenzten räumlichen Geltungsbereichs liegt eine Fläche von rund 7,6 ha.

1.3 Übergeordnete Planungsebenen

1.3.1 Raumordnung und Regionalplan

Der Regionalplan Südhessen (RPS) 2010 stellt die Fläche als Plangebiet: Vorranggebiet Siedlung und Vorranggebiet Industrie und Gewerbe dar. Die Planung ist grundsätzlich als aus dem RPS entwickelt anzusehen¹

2 Berücksichtigung umweltschützender Belange

2.1.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan sowie der Änderung des Flächennutzungsplans und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, werden die zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7

¹ Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Dez. III 31.2 Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen wurde auf Nachfrage und per E-Mail vom 09.04.2024 mitgeteilt, dass basierend auf der Kartendarstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 im Maßstab 1:100.000 kein Zielverstoß in Bezug auf die übersandten Planungsdarstellungen erkennbar ist. Daher wird davon ausgegangen, dass dies auch bei einer Beteiligung mit dem konkreten Bebauungsplanentwurf weiterhin der Fall sein wird. Von einem Antrag auf Zielabweichung kann vorliegend insofern abgesehen werden.

BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Der Umweltbericht liegt der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wächtersbach als Anlage bei².

2.1.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Boden und Wasser: Die Böden um Wächtersbach weisen überwiegend einen geringen bis mittleren Funktionserfüllungsgrad auf. Insbesondere die Böden im Plangebiet unterliegen einer deutlichen anthropogenen Vorbelastung. Ein guter Teil der Flächen ist bereits versiegelt. Aufgrund der langjährigen Nutzung des Messegeländes ist von einer deutlichen Verdichtung des Unterbodens auszugehen, daher kann geschlussfolgert werden, dass die Bodenfunktionen hier bereits überwiegend verloren sind. Eine genauere Abgrenzung des IST-Zustands erfolgt in einem Bodenfachbeitrag. Hinsichtlich der Auswirkungen der gegenwärtigen Planung auf den Boden sind unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen zum schonenden Umgang mit Boden keine Konflikte zu erwarten.

Das Plangebiet befindet sich in keinem Überschwemmungsgebiet aber in einem kleinen Teilbereich im Süden innerhalb eines überschwemmungsgefährdeten Gebiets. Überschwemmungsgefährdete Gebiete sind die Gebiete, die erst bei einem über 100-jährlichen Hochwasser überschwemmt werden oder die bei Versagen von Deichen oder anderen Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden können. Bei der Ermittlung sogenannter Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt die Ausdehnung eines Hochwassers bei einem 1,3-Fachen Wasserabfluss des 100-jährlichen Hochwassers zugrunde (§46 Hessisches Wassergesetz (HWG)). Innerhalb des Plangebiets befinden sich im Südosten Ackerflächen, welche mit einer mittleren Wahrscheinlichkeit bei einem 100-jährigen Hochwasser überflutet werden können

Das Gebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes WSG Wächtersbach, Brunnen Mittbach (WSG 435-133). Darüber hinaus überschneidet sich der Bereich mit der Schutzzone C des Heilquellenschutzgebietes von Bad Orb (WSG 435-136). Die entsprechenden Verordnungen sind bei der Planung und Umsetzung zu beachten.

Im Plangebiet kommen zwei Oberflächengewässer vor. Südlich am Rand des Plangebiets der Mittbach und zentral entlang des Grünstreifens von Nordwest nach Südost ein wasserführender Graben. Zu beiden Gewässern ist ein mind. 5 m bzw. 10m breiter Gewässerrandstreifen zu belassen (§ 23 Hess. Wassergesetz (HWG)).

Klima: Das Plangebiet fungiert in seinem aktuellen Zustand, mit der Ackerfläche und Weidebereichen im Süden kleinklimatisch als Kaltluftentstehungsgebiet. Dieser Effekt, welcher auf die hellen Flächen zutrifft, wird jedoch im Norden durch den niedrigen Albedograd der dunkleren unbewachsenen Schotterbereiche aufgehoben. Entsprechend ist hier keine Klimafunktion zu erkennen. Gemessen an dem Verlust an Strahlungsfläche in Bezug auf den Gesamtraum sind keine erheblichen klimatischen Auswirkungen für die Stadt zu befürchten. Insgesamt ist auch nach Vollzug der Planung mit keiner nennenswerten Änderung der Klimafunktion des Plangebiets auszugehen. Um das Plangebiet für den zukünftigen Klimawandel resilienter zu gestalten, sollten bei der Planung entsprechenden Maßnahmen zur Reduzierung der zunehmenden Wärmebelastung festgesetzt werden. Hierzu zählen eine ausreichende Durchgrünung, z.B. Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, sowie Schatten spendende Bäume. Verminderungsmaßnahmen

² Stadt Wächtersbach: Bebauungsplan und Änderung des Flächennutzungsplans „Südlich des Langenselbolder Weges“, Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung, IBU Staufenberg, Stand: 18.07.2024

sind während der Bauphase nötig, wenn eine erhebliche Staubbelastung durch Trockenheit gegeben ist. Bei Trockenheit ist daher darauf zu achten, dass die Staubbelastung für angrenzende Wohngebiete gering gehalten wird.

Lärm: Aufgrund der direkt südöstlich gelegenen B 276 und A 66 kommt es im Plangebiet zu leicht erhöhten Tageslärmpegeln, welche jedoch kein Konfliktpotenzial aufweisen. Die Lärmemissionen der angrenzenden Bahnlinie wurden bei der Betrachtung der Lärmemissionen nicht berücksichtigt, da diese nicht im Lärmviewer Hessen vorliegen. Es ist zu erwarten, dass es hier temporär zu erhöhten Lärmpegeln aufgrund des Schienenverkehrs kommen kann. Durch die Planung ist davon auszugehen, dass die Lärmbelastung im Plangebiet durch den Gewerbelärm geringfügig zunimmt. Die Einhaltung der Anforderungen an den Schallschutz sind zu beachten. Grundsätzlich sind jedoch keine unüberwindbaren immissionschutzrechtlichen Konflikte für das Vorhaben zu erwarten. Im weiteren Verfahrensverlauf erfolgt eine Schalltechnische Untersuchung, welche Eingang in den Bebauungsplan-Entwurf findet.

Pflanzen und Tiere: Im Jahr 2023 und 2024 erfolgten tierökologische Untersuchungen zur Artengruppe der Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien und Tagfalter durch das Ingenieurbüro Dr. Theresa Rühl. Bis auf die Artengruppe der Fledermäuse sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt alle Untersuchungen abgeschlossen. Die Bewertung der Betroffenheit weiterer Artengruppen erfolgte anhand der vorhandenen Biotopstruktur. Die zu erwartenden Eingriffe in die Tier- und Pflanzenwelt werden sich durch entsprechende Maßnahmen allerdings auf Grundlage des gegenwertigen Planstands vollständig kompensieren lassen.

Insgesamt sind die negativen Auswirkungen des geplanten Eingriffs als gering einzuschätzen. Es finden sich 41 Vogelarten im Untersuchungsraum. Grundsätzlich handelt es sich um Arten des Offenlandes und der Siedlungsrandlage. Um artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen, ist eine Bauzeitenregelung einzuhalten. Hinsichtlich der Tagfalter kommen im Plangebiet nur allgemein häufige, nicht planungsrelevante Arten vor. Ein Nachweis des Hellen und Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings konnte trotz Vorkommen der Nahrungspflanze (Großer Wiesenknopf) nicht erbracht werden. Eine Betroffenheit von Tagfalter wird daher ausgeschlossen. Ebenfalls kann ein Vorkommen von planungsrelevanten Amphibien ausgeschlossen werden. Auch konnten im Rahmen der Untersuchungen zu den Reptilien kein Nachweis für den Bereich der Flächennutzungsplanänderung erbracht werden. Hinsichtlich der Fische ist ein Vorkommen aufgrund der geringen Größe, sowie Gewässergüte des Mittbachs unwahrscheinlich, aber nicht vollständig auszuschließen. Daher ist an dem Mittbach eine Bauzeitbeschränkung in den Sommermonaten einzuhalten. Im Plangebiet kommt vereinzelt stehendes und liegendes Totholz vor. Um artenschutzrechtliche Konflikte mit totholzbesiedelnden Käfern auszuschließen, ist daher vom Eingriff betroffenes Totholz fachgerecht in Bereiche der Gewässerrandstreifen zu verbringen. Für die Fledermäuse ist das Plangebiet primär als Nahrungshabitat zu werten, eine abschließende Bewertung der Artengruppe steht wegen der laufenden Untersuchung noch aus. Die Gehölze im Plangebiet werten allgemein den Lebensraum für viele Arten auf. Um vom Eingriff nicht betroffene Gehölze zu schützen, sind während der Bauarbeiten entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, um eine Beschädigung zu verhindern.

Ein Vorkommen planungsrelevanter Heuschrecken und Libellen konnte aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden. Insgesamt sind gegenwärtig keine artenschutzrechtlichen Konflikte bei Durchführung der Planung unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen zu erwarten.

Bei dem Plangebiet handelt es sich im Süden um intensiv ackerbauliche genutzte Flächen, welche von Westen und Osten durch Feldwege umfasst werden. Zentral im Plangebiet befindet sich eine Frischwiese, welche in Teilen als Weide genutzt wird. Westlich angrenzend daran befindet sich eine Schotterfläche, gefolgt von Wohnbebauung mit gärtnerischer Nutzung. Nördlich der Frischwiese ist ein gewerblich genutztes Gebäude mit angrenzenden jungen Gehölzstrukturen, welche Freibrütern einen kleinräumigen Lebensraum bieten können. Als begleitendes Ufergehölz des Mittbaches sind hier neben einer artenarmen Wiesensaumvegetation vorwiegend Weiden als Bäume vorzufinden. Es sind keine geschützten Pflanzenarten oder Pflanzengesellschaften innerhalb des Plangebiets zu finden.

Landschafts- und Denkmalschutz, Ortsbild: Nach Geoportal Hessen befindet sich im Plangebiet ein nach § 2 Abs. 2 HDSchG geschütztes Denkmal, zudem ist westlich des Plangebiets angrenzend ebenfalls ein Bodendenkmal verzeichnet. Es ist daher zu erwarten, dass durch Bauarbeiten Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG zerstört werden könnten. Dementsprechend erfolgt im Rahmen der Bauleitplanverfahren die frühzeitige Einbeziehung der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

Werden bei Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde gem. § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) bekannt, so ist dies der hessenArchäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

2.1.3 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Vogelschutz- und FFH-Gebieten. Es befindet sich jedoch im Naturpark „Hessischer Spessart“. Zudem liegt der südliche Rand des Plangebiets im Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Kinzig“ (Nr. 2435005). Der Zweck der Unterschutzstellung ist hier die Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie die Sicherung der Kinzig einschließlich ihrer Zuflüsse mit ihren durch Überflutung gekennzeichneten Auen als eine für Hessen typische Flusslandschaft. Der entsprechende Bereich des Flurstücks 48/1 soll jedoch im Zuge der Novellierung des Landschaftsschutzgebietes aufgrund der Lage und gegenwärtigen Nutzung aus dem Verordnungsentwurf ausgeschlossen werden³. Eine Betroffenheit des Landschaftsschutzgebietes wäre dann nicht mehr gegeben.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine nach §30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope. Ein funktionaler Zusammenhang zum Plangebiet und umgebenden Schutzgebieten bzw. Schutzobjekten ist aufgrund des Abstandes sowie der Abgrenzung durch die Bahngleise nicht zu erkennen.

3 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung einer

³ Schreiben des RP Darmstadt vom 19.01.2024, RPDA - Dez. V 53.2-88 n 59/19-2020/6, Dokument Nr. 2023/884926

Mischbaufläche im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

Das Plangebiet ist durch Lärmimmissionen vorbelastet (Eisenbahnstrecke sowie Gewerbebetriebe im Osten, Messe im Norden). Diese wurden bereits im Rahmen der Erstellung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts berücksichtigt. So wurden im Norden die Gebäude so positioniert, dass eine Erschließung von Norden, also auf der lärmzugewandten Seite erfolgen kann. Im Osten zur Eisenbahnstrecke wurde ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt.

Parallel zur Erstellung des Bebauungsplans wird eine schalltechnische Untersuchung eingeholt. Grundsätzlich ist anzustreben, schutzwürdige Nutzungen durch „aktive“ Schallschutzmaßnahmen, d. h. durch Abschirmmaßnahmen an der relevanten Schallquelle zu schützen. Zudem sind mögliche Planungsgrundsätze, Vermeidungsmöglichkeiten und Maßnahmen zur Konfliktbewältigung der Verkehrslärmeinwirkungen zu diskutieren.

Die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung finden Eingang in den Bebauungsplan-Entwurf.

4 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange wird hier zusammengefasst dargestellt:

4.1 Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Mittbach“ (St. Anz. 42/99, S. 3178). Die geltenden Schutzbestimmungen sind zu beachten.

4.2 Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in Schutzzone C des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes Bad Orb (WSG-ID 435-136).

4.3 Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

4.4 Oberirdische Gewässer / Quellen

Im Plangebiet kommen zwei Oberflächengewässer vor. Südlich am Rand des Plangebiets der Mittbach und zentral entlang des Grünstreifens von Nordwest nach Südost ein wasserführender Graben. Zu beiden Gewässern ist ein mind. 5 m bzw. 10m breiter Gewässerrandstreifen zu belassen (§ 23 Hess. Wassergesetz (HWG)).

5 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplans keine bekannt.

6 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: 23.05.2024, Bekanntmachung: __.__.____

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB: __.__.____ – __.__.____ (einschl.),
Bekanntmachung: __.__.____

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1
BauGB: Anschreiben: __.__.____, Frist: __.__.____

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: __.__.____ – __.__.____ (einschl.),
Bekanntmachung: __.__.____

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

Anschreiben: __.__.____, Frist: __.__.____

Feststellungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB: __.__.____

aufgestellt:

aufgestellt:

Plan!ES

Elisabeth Schade dipl.-Ing.
Städtebauarchitektin
und Stadtplanerin, AKH

Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen
06 41/87 73 634-0

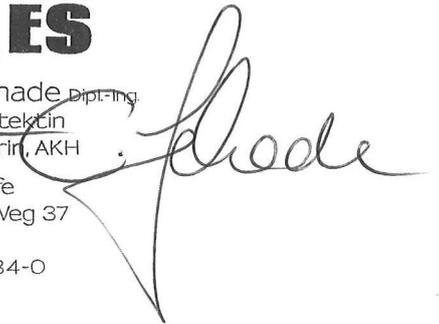


Abb. 3: Änderung des Flächennutzungsplans

